

Département de Haute-Garonne

Commune de PIBRAC

5° modification du

PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

03 janvier 2023 au 07 février 2023

2° partie

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE
du commissaire enquêteur



Commissaire enquêteur Jean-Guy Gendras

Désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse
Décision n° E220000134/31 du 21 septembre 2022

Sommaire II° partie

**21 – OBJECTIF DU PROJET ET PROBLEMATIQUES
LOCALES**

**22 – COHERENCE DU PROJET VIS-A-VIS DE L'OBJECTIF
ET DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL**

**23 – OPPOSITIONS ET OBJECTIONS DU PUBLIC AU
PROJET ET DIFFICULTES DE MISE EN OEUVRE**

**24 – APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

25 – AVANTAGES-INCONVENIENTS DU PROJET

26 – POINTS POSITIFS JUSTIFIANT D'UN AVIS FAVORABLE

**27 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Avis motivé, réserves et recommandations.**

21 – OBJECTIF DU PROJET ET PROBLEMATIQUES LOCALES

E22000134/31 - Commissaire Enquêteur Jean-Guy Gendras – 08 mars 2023 - P 2/38

211 Les objectifs du projet.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date 29 mars 2022, la présente procédure a pour objets de favoriser la production de logements et de logements locatifs sociaux et permettre la réalisation d'équipements publics. Il s'agit notamment de procéder à :

- 1- l'ajustement des outils en faveur du logement locatif social : favoriser la production de logements et de logements locatifs sociaux : travail sur les outils en faveur du logement locatif social : projet SPL et ERL, mettre en place des outils adéquats pour produire du logement locatif social (LLS) et éviter ses situations de carence, en faisant évoluer les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) ;
- 2- des évolutions réglementaires concernant le zonage et la traduction réglementaire de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la ZAC de l'Escalette : modification de la limite des zones AUE/AUE1 (partie nord), modification de l'OAP pour correspondre au zonage demandé ; inscription d'Espaces Boisés Classés (EBC) par arrêté préfectoral de compensation ;
- 3- la modification du règlement écrit de la zone agricole A, reprenant strictement l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- 4- la modification des règles de stationnement pour les résidences sociales : instauration de règles de stationnement ;
- 5- la création de deux Emplacements Réservés inscrits au PLUi-H pour des aménagements de voirie : élargissement de l'ER n° 2, création de l'ER n° 10 ;

212 Les problématiques locales.

Le problème auquel se trouve confronté la municipalité de Pibrac est l'annulation par jugements du Tribunal Administratif de Toulouse des 30 mars 2021 et 20 mai 2021 du PLUi-H approuvé le 11 avril 2019. Ce PLUi-H, resté en vigueur pendant deux ans, a permis d'envisager et d'étudier des aménagements de l'urbanisme sur la base de son zonage et de son règlement graphique. Après la décision du Tribunal Administratif, l'ancien PLU de Pibrac du 8 avril 2003 avec ses 4 modifications, ses 3 révisions et ses 2 mises en compatibilité est redevenu le seul document d'urbanisme opposable avec son règlement et son zonage propres. Après près de deux ans de retard enregistré, le prochain PLUi-H ne semble pas devoir être approuvé avant courant 2025, d'où le souci de valider cette 5° modification du PLU qui reprend à son compte certains points du règlement du PLUi-H annulé. Selon la municipalité, ceci concerne prioritairement les règles de production de logements sociaux (la municipalité est très en retard sur les taux imposés) et leurs places de stationnement, les Emplacements Réservés prévus pour des ronds-points et la modification du zonage du Parc de l'Escalette au profit du développement de l'habitat.

22 – COHERENCE DU PROJET vis-à-vis de l'objectif et de l'impact environnemental

221 Cohérence projet-objectif.

- Modification des règles de production de Logements Locatifs Sociaux :

Le passage à 35 % de LLS dès le seuil de 400m² devrait favoriser leur production sans qu'il soit possible de la quantifier annuellement ou à moyen terme car dépendante de la réaction des entrepreneurs. La cohérence globale n'est pas remise en cause.

- Modifier les normes des places de parking pour les logements sociaux :

L'objectif du projet est bien de réduire les places de parking en ville chaque fois que c'est possible ; il y a donc cohérence, à moins de démontrer que le besoin est sous estimé en raison du contexte local différent de Toulouse.

- Modification du zonage du Parc de l'Escalette au profit de la production de logements :

La transformation d'une zone AUE en zone AUE1 favorisera par définition la création de logements. Elle est donc cohérente à condition d'avoir évalué préalablement les conséquences socio-économiques d'une réduction de la zone AUE.

- Modification du règlement écrit de la zone Agricole : La transcription intégrales des termes du Code de l'Urbanisme pour la zone A (Art L 151-11) ne paraît pas en cohérence avec les restrictions environnementales imposées par les lois récentes car ces termes étant trop peu encadrants, ils ouvrent la porte à des réductions incontrôlées des surfaces agricoles, incompatibles avec les lois environnementales récentes.

- Projet d'Emplacements Réservés pour la création de deux ronds-points : Le projet reconduit d'ER 10 pour un rond point qui a fait l'objet de critiques et d'une contre-proposition ancienne semble relever d'un choix arbitraire insuffisamment justifié, donc raisonnablement incohérent. Par ailleurs, la compatibilité de la procédure de modification du PLU avec des suppressions de terrains agricoles et d'espaces Boisés Classés mérite d'être vérifiée

En résumé, au niveau de la cohérence projet-objectif, deux points méritent une analyse complémentaire : le règlement écrit de la zone agricole et les projets de ronds-points sur l'ER 10 et l'ER 2.

222 Cohérence projet-impact environnemental.

- Modification des règles de production de Logements Locatifs Sociaux : La règle des 35 % et du seuil de 400 m² de Surface Plancher n'a pas d'incidence sur la densification de l'urbanisation et donc sur l'artificialisation des sols et sur la suppression de jardins et des haies.

- Modifier les normes des places de parking pour les logements sociaux : Cette mesure réduisant de facto l'artificialisation des sols devrait avoir un impact environnemental positif si la pénurie d'emplacements n'engendre pas de gêne supplémentaire en encombrant la chaussée.

- Modification du zonage du Parc de l'Escalette au profit de la production de logements : en l'absence d'études complémentaires visant à mesurer le différentiel d'impacts environnementaux dans le cadre d'une transformation d'une zone AUE en zone AUE1 on retiendra un impact environnemental équivalent qui ne remet pas en cause la cohérence du projet.

- Modification du règlement écrit de la zone Agricole : Les 1061 ha de zone Agricole de la commune sont impactés par cette mesure qui, sans restrictions encadrantes explicites, pourrait entraîner un mitage préjudiciable à l'exploitation agricole. Cette mesure présente un risque avéré sans cohérence avec l'objectif environnemental.

- Projet d'Emplacements Réservés pour la création de deux ronds-points : L'impact environnemental est particulièrement évident pour l'ER 10. En l'absence d'argumentation justifiant la disparition de 10 000 m² de terres agricoles cultivées et l'artificialisation de 600 m² de goudron pour préserver 200 m² d'espace boisé, le projet présente un impact environnemental incohérent avec l'objectif sécuritaire.

On notera toutefois que l'avis de la MRAe sur la 5° modification du PLU de Pibrac conclue à « l'absence de risque d'impact potentiel notable sur l'environnement ».

En résumé, au niveau de la cohérence projet-impact environnemental, on retrouve les deux mêmes points faibles : le règlement de la zone agricole qui ouvre la porte aux constructions dans cette zone et les projets de ronds-points sur l'ER 2 et l'ER 10 qui supprimerait 1 ha de terres cultivables et un espace boisé classé.

3 – OPPOSITIONS ET OBJECTIONS DU PUBLIC REGROUPEES PAR THEME ; REPONSES DU PORTEUR DE PROJET ET AVIS SUCCINCT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

E11, E12, E14, E18, E21, E22, PJ E21-1	<p>1-Opposition à la 5° modification du PLU ou avis défavorable :</p> <p>- Anne : "J'ai lu le projet de la 5ème modification du PLU de Toulouse commune de Pibrac et je m'oppose à la totalité de ces modifications, qui dégraderaient la commune et le bien vivre des habitants quels qu'ils soient."</p> <p>- Association Pibrac Avenir : " Avis défavorable aux modifications du PLU Pibrac : pour 4 raisons : • la modification du seuil de déclenchement des logements sociaux (400 m2 au lieu de 800 m2 inscrit dans le PLUI-H annulé) associée à une augmentation du pourcentage de logements sociaux (de 30 à 35 %), le nombre de parkings associés aux logements sociaux (1,5 place pour 3 hébergements), la réduction de l'activité économique sur la zone de l'Escalette, la modification du règlement écrit en zone agricole. "</p> <p>- "J'ai regardé avec attention le sujet et je suis DEFAVORABLE à ce PLU. On va avoir des logements sociaux sur notre commune qui seront sans les infrastructures nécessaires".</p> <p>- "Je vous prie de trouver ci-joint mon avis défavorable sur le projet de 5ème modification du PLU de PIBRAC. Je vous remercie de la prise en compte de mes observations "</p> <p>- Jacques Jacques : "J'ai un avis très défavorable pour la nouvelle présentation du PLU car je pense que les précédentes règles : 30 % de logements sociaux avec un seuil de déclenchement de 800 m² et avec 2 parkings par logement me semble un bon compromis pour le développement de Pibrac".</p> <p>- Jeanne Marie Costes : "...propositions de modification pour lesquelles j'emets donc un avis négatif... Le préambule du rapport de présentation qui indique que « l'annulation du PLUI-H a rendu impossible la réalisation des opérations de logements...ou encore que « la temporalité est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUI-H métropolitain », rappelons-le en cours, présente des affirmations qui m'apparaissent devoir être démontrées, illustrées d'exemples, car de mon point de vue, il s'agit d'un argument qui ne tient pas."</p> <p>- "Aucune information au conseil municipal ni aucun débat public n'a eu lieu afin de permettre à la population de réagir sur tous ces points cruciaux. En conclusion, ce PLU ne peut pas être validé sans débat "</p> <p>-Mr Costes : "L'ensemble de ces remarques conduisent à exprimer <u>globalement un avis défavorable et négatif</u> quant à cette proposition dont la nécessité n'est pas aujourd'hui justifiée, eu égard aux discussions en cours sur le PLUiH . La mise en œuvre de ces dispositions conduira à un impact significatif sur l'Environnement et dégradera pour</p>
--	--

longtemps la qualité de vie des habitants ”.

Réponse de TM :

L'enquête publique a pour objet de permettre l'expression du public. Toutefois, il est courant que seules les personnes qui contestent un projet ou demandent des modifications pour leur intérêt particulier se mobilisent. La présente Enquête Publique s'inscrit donc cette tendance générale.

Par ailleurs, une partie des contributions défavorables au projet émanent de l'opposition municipale alors même que certaines dispositions proposées dans la présente modification du PLU avaient été introduites dans le PLUi-H au mandat précédent.

Enfin, s'agissant des logements sociaux, il faut rappeler que ce n'est pas une possibilité pour la Commune mais bien une obligation imposée depuis la Loi SRU. La Commune s'expose à des pénalités fortes si elle ne respecte pas ces obligations. La commune de Pibrac doit satisfaire à des objectifs de production fixés par l'Etat de manière triennale. Pour cette raison, il n'est pas souhaitable d'attendre l'approbation du futur PLUi-H, qui n'interviendra pas avant 2025, pour prendre les mesures nécessaires aux atteintes de ces objectifs pour la période 2023-2025.

Avis du CE : L'argument prioritaire de l'urgence du rattrapage des taux de LLS imposés par l'Etat, afin d'éviter des pénalités financières lourdes, ne peut-être raisonnablement contesté.

PJ E2-1,
PJ E21-1
PJ E24
CRPP 2

2- Documentation graphique de la notice de présentation illisible et insuffisante:

- "Il est fait part dans le dossier des parcelles UA, UB, UC,1AU. Il n'y a pas de plan joint. Un plan avec une coloration des zones concernées permettrait de comprendre de quelle partie de il s'agit. Manque de précisions".

- "...Nous ne savons pas quelles zones sont concernées (NDR : par les nouvelles règles sur les logements sociaux), compte tenu que la carte p 24 est illisible, sans aucune mention de rues pour mieux comprendre, les exposés des motifs de changement ne sont pas clairs du tout. D'où sort, par exemple, ce chiffre d'objectifs triennaux de 162 logements locatifs sociaux pour la commune ?"

- " Les éléments du PLUi-H annulé sur les sujets évoqués dans la 5^e modification du PLU auraient été utiles (notamment pour ce qui concerne les logements et les parkings) et auraient pu être intégrés tels quels puisque déjà validés et acceptés par les Pibracais".

- « La documentation complémentaire adressée au CE sur sa demande (cartographie indiquant les secteurs à logement locatif social, § 32) mentionne 8 zones et non 4: 1AUb,UAA,UAb,UBa,UBb,Uca,Ucb, Ucn ? »

- « La réglementation est elle la même pour toutes ces zones , notamment la zone UA? »

Réponse de TM :

Il faut bien compter 4 zones:

- 1AUb,

- UA a et UA b (a et b sont des sous-secteurs de la zone UA),

- UB a et UB b (a et b sont des sous-secteurs de la zone UB),

- UC a, UC b, UC n (a, b et n sont des sous secteurs de la zone UC).

Il existe des règles écrites pour chaque zone UA, UB, UC, AU de l'article 1 à 14 et c'est à l'intérieur de ces articles que des règles (hauteur, implantation des constructions...) peuvent être différentes pour un sous secteur.

Comme détaillé dans la notice explicative du dossier soumis à enquête publique page

	<p><i>23, la règle des Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) est identique pour toutes les zones, sans distinction pour leur sous-secteur.</i></p> <p><i>Avis du CE : Pas de réponse à l'objection de l'insuffisance et l'illisibilité de la cartographie de la notice de présentation. La nécessaire compréhension du projet par le public est un impératif qui fera l'objet de discussion.</i></p>
PJ E21	<p>2 bis- Affichage réglementaire :</p> <p>- "Les affiches jaunes d'avis d'enquête publique n'ont pas été positionnées de façon visible du public :</p> <p>Aucune affiche en arrivant de la rue des frères (en venant de Colomiers), entrée de ville pourtant essentielle ...L'affiche jaune au rond-point du supermarché Carrefour, autre entrée de ville essentielle, a été positionnée de manière à ne pas être visible, ni en voiture, ni à pied, d'autant plus que l'ancienne affiche de 2021 concernant la concertation sur le PLUI-H n'a jamais été retirée et, elle, est très visible. -</p> <p>- Le contrôle régulier de la présence et de la lisibilité des avis d'enquête fluo a-t-il été assuré?</p> <p>Réponse de TM :</p> <p><i>Les panneaux d'affichage ont été implantés sur les lieux définis avec le commissaire enquêteur. Le contrôle réalisé en fin d'enquête publique a démontré qu'ils étaient encore en place et en bon état (voir les photos des panneaux prises en fin d'enquête en PJ). La concertation sur le PLUiH ouverte en 2022 est toujours d'actualité. L'affiche est donc restée en place.</i></p> <p><i>Avis du CE : En réponse aux photos de madame Costes mettant en cause la localisation et la lisibilité des avis d'enquête, les documents photographiques fournis par le porteur de projet dans son mémoire en réponse (cf ; pièce jointe n° 4 au rapport) attestent de la pérennité, pendant la durée de l'enquête, de l'affichage minimum validé par le CE. Le CE ne donnera pas suite à cette critique.</i></p>
E7, E11, E18, E19, E23, PJ E21-I, PJ E24-I	<p>3- Communication insuffisante:</p> <p>- "Tout à bord je suis très surprise de la mauvaise communication sur ce sujet, sujet très important, de la part de la mairie. Pas d'affichage simple, efficace et donc voyant ! quelques petits panneaux jaunes que l'on ne peut pas lire de la voiture : A Pibrac on se déplace surtout en voiture !"</p> <p>- Jean-Philippe : "Tout d'abord il n' y a eu aucune communication sur ce PLU dans la commune EN DEHORS d'une toute petite affiche quasiment impossible à voir à l'entrée de Pibrac. C'est inadmissible et démontre bien que Madame la Maire ne souhaite pas que son contenu soit connu des Pibracais.</p> <p>- Thierry Camalbide : "Tout d'abord , je tiens à préciser que j'ai appris cette enquête PLU par hasard et qu'il me semble qu'il n'y a pas eu vraiment de publicité sur ce sujet important et qui touche les citoyens; C'est vraiment désolant de faire des projets qui touchent notre environnement, notre cadre de vie et qui restent dans la confidentialité avec un minimum de communication légale histoire de se dédouaner".</p> <p>- Elisabeth Camalbide : "je viens d'apprendre par hasard de l'existence de cette enquête publique";</p> <p>- Brigitte Bagi : "Bjr, Pas d'informations de la part de Mme Le Maire et du conseil</p>

municipal sur cette enquête publique. Elle n' en a pas parlé aux Voeux ! Sur les réseaux sociaux ! Nada. Rien. On cache...

- Jeanne-Marie Costes : " j'ai appris par hasard l'existence de l'enquête publique. Le peu de temps restant ne m'a pas permis de lire le dossier ren détail...J'ajoute à ma note un document qui montre que l'information n'est pas non plus visible (constat fait aujourd'hui) sur le site internet de la Ville, alors même qu'il y a une permanence de 14h à 17h avant la clôture de l'enquête publique.... L'ensemble de la procédure et des documents associés montre une volonté manifeste :

- * de ne pas informer la population de l'existence d'une enquête publique,
- * de passer en force et en catimini des modifications non souhaitées par la population, notamment contraires à la charte de l'urbanisme votée en novembre 2021 et ce juste avant l'enquête publique sur le PLUI-H,
- * de minimiser les enjeux.

- " Aucune information lors des vœux de Mme le Maire début janvier 2023. Aucune information en Conseil Municipal (et aucun avis demandé au Conseil Municipal, comme le prévoit pourtant l'article L 5211-57 du CGCT), aucune information de la Mairie dans l'Echo de l'Esplanade, journal d'informations à destination de tous les Pibracais ; pourtant le dernier reçu dans la boîte aux lettres le 26/01/2023 aurait pu en parler, tout comme le précédent, aucune information sur les grands panneaux d'affichage de la ville qui indiquent les différents événements du mois, aucune information sur les panneaux d'affichage en bordure des routes un peu partout à l'intérieur de la ville, aucune information sur les panneaux lumineux qui indiquent là encore les événements importants, aucune information sur la page facebook de la Mairie (ni sur celle de « tu sais que tu viens de Pibrac » largement suivie).

- Mr Costes : " ...surtout, aucune information ni débat en Conseil Municipal permettant de recueillir par délibération et vote de l'assemblée, l'avis de la Ville sur cette 5eme Modification du PLU de Pibrac. De plus, alors qu'une concertation avec les élus et un débat en conseil municipal sont organisés sur le PADD et le PLUIH actuellement en instruction, cette même pratique n'a nullement été suivie pour ce qui concerne cette 5eme modification du PLU ; ce qui conforte l'idée d'une volonté délibérée de masquer cette information au public".

Réponse de TM :

Toulouse Métropole rappelle que la procédure de modification ne fait pas l'objet d'une concertation obligatoire comme c'est le cas pour les projets soumis à évaluation environnementale ou les projets de révisions (article L103-2 du Code de l'Urbanisme). La nature des points d'objets, très réglementaires, soumis à enquête publique ne nécessitait pas une concertation spécifique. La ZAC de l'Escalette fait l'objet d'une concertation spécifique.

8 affiches ont été positionnées sur la Communes à proximité des points d'objets de la procédure ainsi que 2 affiches à l'extérieur et l'intérieur de la Mairie (voir le plan en PJ).

Outre les publications légales dans La Dépêche et le Petit Journal, l'information a été diffusée par plusieurs canaux d'information préalablement à l'enquête publique (voir en PJ):

- *Bandeau d'actualité du site internet de la ville :*

Vous trouverez via le lien l'article fait sur le PLU le 20 décembre 2022 : <https://ville-pibrac.fr/index.php/actualites/item/1168-avis-d-enquete-publique-5e-modification-du-plan-local-d-urbanisme>

- *Un article inséré sur le site internet de la ville dans la rubrique Urbanisme >*

Plan Local d'urbanisme :

<https://ville-pibrac.fr/index.php/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-d-urbanisme>

- *Mention de l'enquête publique a été faite dans la Newsletter Pibr'Actu de Janvier 2023.*

Le site de Toulouse Métropole vers lequel renvoyait ces articles mentionnait également l'enquête publique et les documents étaient téléchargeables et consultables en ligne.

La taille et la couleur jaune des affiches de l'enquête publique sont régies par le Code de l'environnement. Le dossier a été mis à disposition sur le site de Toulouse Métropole avant le début de l'enquête publique. Le dossier devra faire l'objet d'un vote en Conseil municipal avant le passage en Conseil de la Métropole.

La mobilisation du public qui s'est exprimé durant l'enquête démontre que la communication a été efficace.

Avis du CE : Ce qui est reproché à la municipalité, ce n'est pas l'absence de concertation, mais le manque d'information publique : ne pas avoir exploité tous les moyens à sa disposition pour informer la population de Pibrac en amont de l'enquête et pendant, notamment les panneaux d'information déroulants ou électroniques, le bulletin d'information municipal, la publicité dans les boîtes à lettres. Les photos transmises avec le mémoire en réponse confirment bien l'émission d'informations ponctuelles sur l'enquête mais aucun message de rappel permanent. La critique de déficit d'information municipale sur l'enquête publique est recevable. Toutefois aucun élément objectif ne permet d'affirmer que la faible participation du public est due à ce déficit. Ce constat n'étant pas vérifiable, le CE n'y apportera pas de suite.

E7,
E11,
E13,
E18,
E19,
E20, E22,
CRPP2

4- Opposition aux nouvelles règles de construction de logements sociaux jugées inadaptées à Pibrac pour plusieurs raisons :

40 – Nouvelle réglementation incompatible avec les autres plans et documents d'aménagement en vigueur:

-Mr Costes : " Introduire un surplus de logements dans des zones non ou peu desservies par les transports et détruire des zones agricoles va à l'encontre des objectifs du PCAET...La possibilité d'accroissement de l'urbanisation en centre-ville et plus largement sur Pibrac dans son ensemble, très peu desservi par les transports (comme le rappelle la Charte d'Urbanisme de la Ville récemment validée en Conseil Municipal) et sans qu'aucune amélioration ne soit envisageable à moyen terme est donc incompatible avec les orientations du PDU ; cette charte précise la nécessité de prévoir 2 places de parkings par logement qu'il soit social ou pas et rappelle les enjeux de sécurité qui y sont associés... **Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat**, adopté le 14 octobre 2021 a validé l'objectif de 125 logements/an (avec 35 % de logements sociaux et un seuil de déclenchement de 800 m2...

Concernant les Secteurs à Pourcentage de Logements, utiliser ces parcelles (ndr : non construites) pour construire des lotissements est incompatible avec la lutte contre l'artificialisation des sols que promeut la loi Climat et Résilience et conduira à un impact important pour l'environnement.

Réponse de TM :

L'augmentation du nombre de logements dans la ZAC de l'Escalette va dans le sens d'une densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation et n'est donc pas contraire au PCAET et à la Loi Climat et Résilience. Pour rappel, cette modification était déjà

incluse dans l'ancien PLUi-H. Les autres points d'objets ne conduisent pas à une augmentation du nombre de logements dans le centre ville.

Tisséo dans son avis joint au dossier d'enquête publique n'a pas relevé d'incompatibilité avec le PDU.

La création de l'ER n°10 qui consomme des espaces agricoles a été remis en cause pour son tracé mais pas pour son utilité qui fait consensus.

Concernant le stationnement, le PLU ne peut prévoir légalement plus d'une place par logement social créé conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme. Une norme plus élevée prescrite par un règlement de PLU ne peut être légalement appliquée et ce, d'autant plus que les dispositions d'ordre public du RNU imposent le même plafond. Les Chartes d'Urbanisme élaborées par les Communes sont des guides de bonnes pratiques à l'attention des aménageurs mais elles ne peuvent pas être imposées aux autorisations d'urbanisme. D'ailleurs malgré les principes énoncés par la Charte, la Commune a délivré des permis sans demander 2 places par logements mais dans le respect des normes du PLU (exemple d'une résidence pour personnes en situation de handicap).

Le Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) s'applique à tous les projets situés dans les zones UA, UB, UC, IAU, il ne cible pas de parcelles spécifiques, ni d'opérations spécifiques. Il n'existe aucun lien entre l'outil SPL et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Voir la réponse à la question 47 concernant la compatibilité avec le Pacte Métropolitain de l'Habitat.

Avis du CE : L'interprétation des cas particuliers à la lumière d'un Plan de portée générale s'avérant rapidement subjective, le CE n'est pas en mesure de juger ce litige et ne donnera pas suite aux arguments de compatibilité/ incompatibilité de la nouvelle réglementation avec les autres plans opposables.

41- Emplacements de stationnement déjà insuffisants notamment en centre-ville :

- "Pibrac est une ville où l'on ne peut ni se garer correctement si bien circuler, mais on continue d'octroyer des permis de construire à tout va pour des immeubles."

- "Pibrac est une ville aux rues étroites et peu desservie par les transports collectifs (ligne SNCF Toulouse AUCH) ligne TISSEO 32. De ce fait, les Pibracais se déplacent, majoritairement, avec leur véhicule personnel. Certains foyers ont , plusieurs véhicules pour palier le manque de transports en commun"

- " La situation de Pibrac en matière de stationnement ne peut être comparée à la situation de Toulouse , bien desservie par les transports collectifs. Les réserves de la commune en matière de stationnement sont si faibles qu'elles ne pourront JAMAIS absorber la quantité de véhicules apportée par ces nouveaux logements"

Réponse de TM :

La présente modification n'a pas modifiée les normes de stationnement pour l'habitat mais uniquement pour les résidences sociales. De ce fait, le PLU de Pibrac continue de prévoir une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 à 1.5 place par logement selon les zones.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation et habitat en collectif) un minimum de 0,25 place par lot ou logement doit être réalisé dans l'espace collectif de l'opération. Pour l'habitat collectif, il sera recherché ou aménagé des places visiteurs accessibles depuis le domaine public.

Pour le logement social, il ne peut pas être exigé plus d'1 place comme expliqué précédemment que l'on soit à Toulouse ou Pibrac.

Le centre ville de Pibrac dispose de plusieurs parkings publics qui ne se substitueront pas aux places demandées dans les nouvelles constructions.

Avis du CE : La vraie question à laquelle TM ne répond pas, c'est l'augmentation à terme du nombre de LLS dont le besoin en VL est supérieur à 1 si le couple travaille et compte tenu de la très faible desserte de Pibrac en transports collectifs. Une seule place de parking par logement entrainera des stationnements parasites sur la voie publique ou sur les parkings privés. Se retrancher derrière une réglementation nationale "incontournable" avant de traiter les causes du problème n'est pas de nature à apaiser les tensions. Ce problème fera l'objet d'une discussion.

42- Limitation injustifiée des places de parking pour les logements sociaux :

- "Avec un retour au seuil de déclenchement des logements sociaux à 400 m² (au lieu de 800 m² sur le PLUi-H annulé), et un pourcentage de 35%, l'augmentation du nombre de logements va obligatoirement créer un volume très important de véhicules sur la commune qui est déjà saturée, des difficultés de circulation et bouchons matin et soir en témoignent. Le nombre insuffisant de places de parking par nouveau logement prévu par la modification du PLU va générer encore plus de congestion avec des véhicules stationnés sur les trottoirs rendant le passage dangereux pour des piétons."

- "Il est indiqué que pour la construction de logements il faut prévoir 1 à 1,5 places de parking en particulier pour les logements sociaux. Ce taux est loin d'être suffisant. 2 seraient à mon avis un minimum. En effet même pour les locataires de logements sociaux et du fait que Pibrac est une commune semi-rurale dans laquelle tous les habitants ne travaillent pas près de leur domicile, il y a souvent plus d'une voiture par foyer. Souvent les deux parents travaillent et ont besoin d'un véhicule. Sans compter celui des enfants.

De plus dans ce taux on ne tient pas souvent compte des invités et des visiteurs. Les locataires de logements sociaux reçoivent aussi des amis, de la famille pour des vacances. Et il faut prévoir des places de stationnement pour éviter que ces personnes ne garent leurs véhicules sur les trottoirs"

- "Par conséquent, je demande que les nouvelles dispositions concernant l'augmentation du pourcentage de logements sociaux ainsi que la faible quantité de place de parkings envisagée ne bénéficient pas d'un avis favorable."

- " Avec la règle d'un emplacement de parking pour 3 hébergements en pension de famille , on peut en arriver paradoxalement à 1 place pour 5 personnes !"

- " La proposition de 1,5 place de parking pour 3 hébergements ne doit donc pas être validée."

- "La commune ne possède pas ou très peu de transports publics et la circulation dans Pibrac est catastrophique notamment parce qu'il n'y a que très peu de parkings donc il semblerait plus cohérent de régler ces problèmes avant de prendre des mesures qui conduiront à augmenter la population. Ces nouveaux logements ne s'accompagnent pas de création de parking. Donc la circulation déjà critique va empirer ...pendant les heures de marché, événements sportifs etc"

- "On va avoir des logements sociaux sur notre commune qui seront sans les infrastructures nécessaires. Les gens modestes sur Pibrac ont besoin aussi d'avoir une ou deux voitures pour aller travailler ! Pibrac ne sera jamais Toulouse , c'est pas une ville centre et on aura jamais un bus , un tramway ou un métro au coin de la rue , c'est

un leurre ! Il faut prévoir plus de place de parking près des logements pour que les gens puissent aller travailler sur les zones de travail comme Blagnac , Toulouse ou Colomiers ! En plus ils se gareront difficilement après leur travail !

Réponse de TM :

"Un seul emplacement de parking pour 3 hébergements en pension de famille" :

La proposition de modulation du nombre de place exigible pour les résidences financées avec un prêt aidé de l'Etat, et destinées à héberger des personnes en difficulté d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire, vise à tenir compte de la spécificité de ces résidences. Ainsi, les résidences sociales, pensions de famille notamment s'adressent à des publics à faible ressources, et nécessitant un accompagnement spécifique eu égard aux difficultés qu'ils rencontrent et qui sont de fait très faiblement motorisés. Une enquête réalisée auprès d'un panel de Foyers de Jeunes Travailleurs, résidences sociales et pensions de famille en 2017 indiquait ainsi que seuls 7% des résidents avaient fait part d'un besoin de stationnement.

L'abattement de stationnement vise donc à tenir compte de la spécificité de ces résidences, et limiter le coût et l'impact environnemental des travaux d'ouvrages nécessaires à la réunion d'un équipement (aire de stationnement/parking ouvragé) qui sera ensuite sous utilisé, au risque de générer des problématiques de gestion.

Le Service Habitat de Toulouse Métropole a proposé aux Communes dont les PLU étaient en cours de modification cette évolution. La Commune de Pibrac a souhaité l'introduire dans le PLU de Pibrac au cas où un tel projet viendrait à s'implanter dans la Commune. Aujourd'hui il n'y a pas de projets en cours.

Sé référer aux réponses précédentes concernant la limitation à 1 place pour le logement social et les obligations en matière de logement locatif social.

Avis du CE : l'analyse des observations du public met en évidence des confusions qu'il est nécessaire de rectifier: Les nouveaux taux à 35% et seuil à 400 m² de surface plancher pour les logements locatifs sociaux concernent les quatre zones IAU, UA, UB et UC du PLU et la règle d'un seul emplacement de parking par logement s'y applique; En revanche, les normes de parking pour les logements non subventionnés y sont inchangées (1 emplacement minimum par tranche de 60 m²).

En ce qui concerne en zones UAa et UA b, les résidences financées avec un prêt aidé de l'Etat et destinées à héberger des personnes en difficulté d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire (ex: pension de famille, foyer jeune travailleur...), la règle sera de 1 emplacement de parking pour 3 hébergements. Ce cas restera très marginal mais il mériterait d' être associé à une étude sur le besoin induit en emplacements visiteurs. Ce point fera l'objet d'une discussion complémentaire.

43- Aggravation inévitable des conditions de circulation en ville aux heures de pointe

- "Les axes routiers de Pibrac sont déjà saturés ; il faut plus d'une demi-heure pour sortir de Pibrac le matin pour rejoindre son travail, malgré les efforts de covoiturage, de télétravail et de promotion des mobilités douces. "

- Association des résidents propriétaires du Bernet : "... il est de notre devoir de citoyen de souligner l'inéluctable aggravation des conditions de circulation... qui résulterait d'une densification de la population sur la commune"

Réponse de TM :

Outre le fait que cette objection n'a pas de rapport direct avec les points de la présente modification, qui n'augmente pas les capacités d'accueil du territoire et n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation, il est utile de préciser que :

- SNCF Réseau a pour projet le prolongement du service ferroviaire entre Colomiers et, à terme, L'Isle-Jourdain, afin d'améliorer les transports collectifs à l'Ouest de Toulouse et s'intégrer dans une offre globale de services multimodaux (combinaison de différents modes de transports : train, vélo, auto, etc.).

- Toulouse Métropole a engagé la construction d'un réseau cyclable structurant, également appelé "Réseau Express Vélo".

Ce projet est construit à l'échelle de la grande agglomération toulousaine, en lien avec Tisséo Collectivités, le Conseil Départemental 31 et les autres intercommunalités du secteur et prévoit un itinéraire passant par Pibrac.

- Enfin, l'arrivée de la 3° ligne de métro à Colomiers, Commune limitrophe de Pibrac, permettra de rejoindre plus facilement le centre de Toulouse et les différentes zones d'emplois desservies par cette nouvelle ligne.

Avis du CE : Cette objection n'est pas hors du champ de la 5° modification du PLU, le public associant le déficit en emplacement de parking pour les LLS et sa conséquence attendue : les stationnements pirates sur la chaussée qui aggraveront les conditions de circulation.

Concernant la perspective de TM sur l'évolution des transports collectifs ou voies douces entre Pibrac et Toulouse, elle est très insuffisante pour régler les besoins quotidiens des actifs et, au mieux, ne sera opérante que dans quelques années. Pas de quoi fluidifier la circulation automobile dans le Pibrac actuel.

44- Absence de réseaux de transports en commun vers Toulouse :

- Mr Costes¹ : La proposition d'accroître les logements sociaux au centre de Pibrac s'appuie sur une analyse erronée de la typologie du territoire de Pibrac. Il n'est en effet pas possible d'affirmer¹ « qu'ils s'inscrivent dans la logique de produire les logements et de construire principalement les logements sociaux dans les secteurs équipés ou desservis par les transports en commun » puisque les transports en commun sont quasi inexistant sur Pibrac... Cette situation d'absence de transports collectifs sur Pibrac est attestée par la Ville elle-même qui le rappelle explicitement dans sa Charte d'Urbanisme publiée le 09 Novembre 2021 (votée par délibération du Conseil Municipal n° 202111DEAC 106) et demande à ce que les programmes immobiliers tiennent compte de ces difficultés d'accès... La possibilité d'accroissement de l'urbanisation en centre-ville et plus largement sur Pibrac dans son ensemble, très peu desservi par les transports (comme le rappelle la Charte d'Urbanisme de la Ville récemment validée en Conseil Municipal) et sans qu'aucune amélioration ne soit envisageable à moyen terme est donc incompatible avec les orientations du PDU.."

- "Toulouse c'est 2 lignes de métro, 2 lignes de tramway, 1 téléphérique, 9 lignes LINEO, et près de 140 lignes de bus. Pibrac, c'est 1 bus toutes les 30 minutes aux heures de pointe, sinon toutes les heures et rien en soirée et le dimanche, 1 train toutes les 1/2 heures aux heures de pointe ou toutes les heures et peu le WE. La situation n'est donc absolument pas transposable".

- "Pibrac souffre d'un manque cruel de transports en commun, la seule ligne de bus

Tisséo avec des horaires limités ne dessert pas la totalité de la ville, la gare SNCF est loin du centre-ville avec une fréquence de trains insuffisante, les habitants sont obligés d'utiliser leurs véhicules.

Ainsi je pense qu'avant de développer à tout va des logements sociaux il conviendrait de remettre aux normes les infrastructures "

- Association des résidents propriétaires du Bernet : "...imposer une densification des logements avant de régler les problèmes de circulation rendront ces derniers encore plus irritants pour tous;"

Réponse de TM :

La Commune de Pibrac est soumise à des obligations de logements sociaux et s'expose à des sanctions si elle ne remplit pas ses obligations.

En outre, un taux supérieur de logements sociaux à nombre de logements créés équivalent n'a pas d'impact sur les infrastructures. En effet, cette procédure de modification ne génère pas de densification en matière de logements hormis dans la ZAC de l'Escalette.

Voir la réponse à la question précédente concernant les projets de développement des transports en commun.

Avis du CE : Avis conforme : l'accroissement du nombre de logements sociaux ne générant pas de densification urbaine sauf dans la ZAC, il n'a pas d'impact sur les infrastructures... sauf indirectement sur les voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

L'insuffisance des transports en commun reste la clé du problème. Elle génère un afflux de véhicules privés qui provoque des difficultés de circulation aux heures de pointe, difficultés que la moindre mesure défavorable viendra aggraver.

45- Mauvais état ou sous-dimensionnement des réseaux d'évacuation et de distribution d'énergies en zone UA, UB, UC ...

-Mr Costes : " Ces quartiers en centre-ville ont été construits voici plus de 40 ans et ne sont pas dimensionnés ni en termes de voiries et de parkings, de réseau d'évacuations (pluvial et eaux usées), ni en termes de distribution d'eau et d'énergie"

- " ...Les infrastructures (assainissement, voiries, etc) ainsi que les services de proximité (médecins etc) sont saturés, dimensionnés plutôt pour un village"

- "Si la station d'épuration Aussonnelle à Seilh est en mesure de recevoir une plus grande quantité d'eaux usées produites par une augmentation de la population et de l'activité, le réseau secondaire situé sur les domaines de la Chênaie, du Bernet, de Beauregard entre autres est défectueux. Le réseau actuel étant saturé et défectueux, il n'est pas en mesure d'absorber un volume". Pour preuve l'étude présentée par Toulouse Métropole en réunion publique à Pibrac le 05 juillet 2022.

- " Association des résidents propriétaires du Bernet : " le système de traitement de la station de Seih est en mesure de faire face à l'augmentation des quantités d'eaux usées produite sur le territoire lié à l'augmentation de la population ". Cette affirmation nous semble contradictoire avec d'autres sources d'information qui indiquent plutôt que cette station n'est pas en mesure d'accueillir les quantités d'eaux usées produites actuellement sur la commune de Pibrac... La conclusion que cette 5° modification du

PLU n'a pas d'incidences directes ou indirectes sur l'assainissement est probablement grossièrement erronée"

Question du CE :

Réponse de TM

Le quartier de la Chénaie est effectivement sujet à des problématiques d'entrées d'eaux claires parasites. Des travaux de réhabilitation d'une partie des réseaux sont prévus en 2023 pour remédier à la situation

Toulouse Métropole a réalisé en 2019 son Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées. L'objectif de ce document était notamment d'étudier la capacité des infrastructures à absorber le développement démographique et économique du bassin versant associé. L'étude n'a pas mis en évidence des insuffisances liées à la capacité de la station d'épuration de l'Aussonnelle à traiter les effluents futurs. Encore une fois, la procédure de modification ne fait pas évoluer les capacités d'accueil du territoire en matière de logements.

Avis du CE : Avis conforme : la procédure de modification ne fait pas évoluer les capacités d'accueil du territoire en matière de logements et ne peut donc avoir d'incidences sur les réseaux d'assainissement, sauf à démontrer qu'un logement social hébergerait plus de personnes qu'un logement non subventionné.

46- Sécurité des piétons et des cyclistes engagée :

- " Il faut savoir que nos enfants vont en vélo à leur école et que bien souvent ils sont obligés de contourner les voitures stationnées sur les trottoirs. Si les logements n'ont pas assez des parking, où vont elles se garer?.....sur les trottoirs encore? "

- " Trop de construction, la circulation dans Pibrac est très compliquée et même dangereuse, en plus trop de camions... manque de trottoirs et de piste cyclables, manque de transport en commun, chemin Beauregard très dangereux : quand on croise un bus, pas de place...rétroviseur et accident fréquent.

- "les piétons et les cyclistes sont en danger.."

- "Très inquiet avec la progression des logements sociaux et le peu d'intérêt porté à la sécurité dans notre village ! Voir le nombre de policier municipaux ! 3 ou 4 !!! A Pezenas (34), ou reside de la famille, ils sont une trentaine pour le même nombre d habitants."

Réponse de TM :

Il y a là encore un amalgame avec le projet de modification qui introduit des règles de stationnement pour les résidences sociales. Les règles de stationnement pour l'habitat restent inchangées et le PLU ne peut imposer plus d'une place pour les logements locatifs sociaux.

Avis du CE : cette unique place de stationnement par LLS est bien le sujet controversé qui mérite une discussion complémentaire

47 – Contre-propositions :

- Jeanne-Marie Costes : "Je recommande de revenir à ce qui avait été acté dans le PLUI-H et validé par toutes les parties prenantes et qui était un compromis acceptable :

Une cible de construction de 125 logements maximum par an (cette cible ayant été actée en lien avec la construction d'une zone nouvelle à Coustayrac avec tous les services, infrastructures et transports en commun associés, elle doit pouvoir être renégociée à la baisse si la zone nouvelle ne se fait pas), avec 35 % de logements sociaux (au lieu de 30%) comme préconisé sur l'ensemble de la Métropole (bien que Pibrac n'ait pas forcément l'obligation de s'aligner sur ce pourcentage métropolitain), **mais dans ces conditions, revenir au seuil de déclenchement de 800 m² et revenir à 2 parkings par logement, y compris pour les logements sociaux et quelle que soit la nature de ces logements sociaux".**

-Mr Costes : "la construction de logements y compris de logements sociaux doit se faire prioritairement sur Pibrac en développant de nouveaux quartiers (comme ce fut le cas pour l'Escalette), permettant d'amener des infrastructures essentielles nouvelles et adaptées aux nouveaux enjeux et en les conditionnant à une accessibilité en transports collectifs.

- Jacques Jacques : "J'ai un avis très défavorable pour la nouvelle présentation du PLU car je pense que les précédentes règles : 30 % de logements sociaux avec un seuil de déclenchement de 800 m² et avec 2 parkings par logement me semble un bon compromis pour le développement de Pibrac"

- Association Pibrac Avenir : "Nous souhaitons donc que l'on revienne à ce qui était validé dans le PLUI-H annulé, à savoir : 35% de logements sociaux avec un seuil de déclenchement de 800 m², 2 places de parkings par logement y compris pour les logements sociaux et quelle que soit la nature du logement social.

Réponse de TM :

Le volume de production n'est pas requestionné dans cette modification qui s'appuie sur le Pacte Métropolitain de l'Habitat qui fait suite à l'annulation du PLUiH et reconduit, en l'attente de l'approbation du prochain PLUiH, les orientations et objectifs de production tels qu'ils avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUiH approuvé en 2019.

Compte-tenu du retard de la commune en matière de production de logements sociaux (Taux SRU de 11,63 % au 1er janvier 2021), du montant des pénalités liées à ce retard et du risque élevé de carence la commune a souhaité maintenir le seuil de déclenchement de 400 m² inscrit dans le PLU afin de produire du logement social sur un plus grand nombre d'opération, le seuil de déclenchement de 800 m² ne permettant pas d'avoir une incidence forte sur le rattrapage du taux.

En conformité avec le Pacte Métropolitain de l'Habitat, et toujours dans un souci de rattrapage du retard SRU, la commune a souhaité faire évoluer le taux de 30 % du PLU vers 35 % et ceci afin de conforter la production de logements sociaux pour tendre vers l'objectif légal auquel elle est soumise.

Avis du CE : Il constate que TM ne retient aucun élément des différentes contre-propositions présentées

5- Modification du zonage de la ZAC de l'Escalette :

51- Réduction de la zone économique au profit de la zone mixte habitat :

Evaluation de la superficie transférée du secteur à dominante économique au secteur à dominante habitat (passage de AUE1 en AUE)?
Estimation du gain attendu en nombre de logements en fin d'équipement du secteur?

Réponse de TM :

La superficie transférée du secteur à dominante économique au secteur à dominante habitat dans le cadre de cette procédure est : hors voirie : 48 530 m² / avec voirie : 52 710 m².

A la fin de l'aménagement du secteur Nord de la ZAC, le nombre total de logements attendus sur les parcelles maîtrisées par la ZAC est de 125 logements dont 48 logements sociaux.

Concernant la partie Sud de la ZAC, une partie des parcelles n'est pas maîtrisée par l'aménageur. Dans le PLU actuel ces terrains sont à vocation économique mais certains lots pourraient muter vers un usage mixte dans le cadre du PLUi-H, comme cela avait été le cas en 2019 dans le PLUi-H annulé.

Avis du CE : Ces éléments ne figurant pas dans le dossier d'enquête, le CE ne donne pas suite à cette information sur l'évolution éventuelle de la zone sud de la ZAC vers un usage mixte au détriment des terrains à vocation économique.

52- Cohérence et continuité de la trame routière et des trames vertes et bleues avec la future ZAC de Leguevin mitoyenne au sud :

La cartographie de l'Orientation d'Aménagement, P 6, orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette et de la ZAC de Langel confirme une cohérence d'aménagement des réseaux et trames, sauf dans la partie Nord-Est où l'espace boisé préservé n'est pas relié vers le nord à la trame verte. Erreur ou décision motivée ?

Réponse de TM :

La continuité de la trame verte se fait par les boisements hors ZAC en limite Est ainsi que par la végétalisation qui accompagne la rue Jacqueline Auriol sur son tronçon orienté nord/sud.

Aucun boisement n'était préexistant au nord de l'espace boisé du lot G. Une voie d'accès a dû être créée pour la ferme et le reste du terrain a été divisé en 2 pour les besoins des activités. L'activité du lot G est déjà présente, celle du lot H en cours de construction, avec une livraison prévue à mi-2023.

Avis du CE : Explication recevable qui lève l'objection.

53 -Défrichage et compensations :

Les autorisations de défrichage de 4 450 m² en ilot G et 500 m² en ilot I impliquent un reboisement compensatoire de 10540 m² acté par l'AP modificatif du 12 nov 2019. A cette date, soit plus de 3 ans après, aucune opération de reboisement ne semble avoir débuté . Comment expliquer ce retard ?

Réponse de TM :

L'arrêté demande que le reboisement soit suivi par un expert forestier. OPPIDEA a désigné dès 2019 IF Consultants. Bien que la période 2020 fut troublée par la crise

sanitaire, les études de sols ainsi que le choix des essences et le protocole de plantation ont bien été envoyés le 24 juin 2020 aux services de la DDT.

Avant d'effectuer le reboisement, OPPIDEA a demandé au cours du second semestre 2021 à son écologue de faire un bilan faune flore des secteurs pour déterminer la pertinence écologique de leur emplacement.

Cet état initial, qui a dû être réalisé en période printanière, soit en 2022, a révélé sur la zone 2 des boisements compensatoires, la présence de Fritilaire pintade, plante protégée en Haute-Garonne. Cet état fait l'objet d'une analyse en cours par la DDT.

Concernant la zone 1, l'entreprise Cougnaud, propriétaire de la parcelle, a pris l'initiative de replanter sans validation ou échange préalable avec OPPIDEA ou les services de la DREAL et de la DDT. Oppidea a fait le constat avec ses écologues, qu'il faudrait reprendre l'ensemble des plantations, car cela ne correspondait pas aux prescriptions de l'arrêté. Sous réserve de la bonne validation, par les services de l'Etat, de l'étude de sol, des essences et du protocole de plantation, le reboisement de cette zone sera fait à l'hiver 2023/2024 par OPPIDEA.

Oppidea attend à ce jour de la DDT un arrêté modificatif pour décaler cette période de reboisement.

Avis du CE : Il prend acte des aléas qui ont compliqué et retardé ce reboisement compensatoire. L'urgence n'en demeure pas moins et des solutions rapides doivent être trouvées en coordination avec OPPIDEA, La DREAL et la DDT 31. Ce point mérite une discussion complémentaire.

54- Société OPPIDEA de gestion et d'exploitation de la ZAC :

Quel contrôle la municipalité exerce-elle sur ce gestionnaire délégué pour garantir la conformité des travaux de préparation des infrastructures et de suivi des constructions?

Réponse de TM :

Oppidea est le concessionnaire à qui la Métropole de Toulouse a confié la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le contrôle s'effectue via les termes de la concession d'aménagement. L'ensemble des Avants Projets et Projets des espaces publics qui définissent les aménagements réalisés sont validés par les services gestionnaires de la ville et de la Métropole. Une fois réalisés, les espaces publics font l'objet d'une procédure de réception avec les entreprises et de remise d'ouvrages entre Oppidea et la collectivité (TM/Ville). Si les ouvrages ne conviennent pas aux collectivités, ces derniers sont notés en réserves et doivent être repris pour remise finale.

Pour le suivi des constructions : des demandes d'agrément sur le choix des porteurs de projet ou de sélection des promoteurs sont faits avec la ville et Toulouse Métropole. Il y a également un processus de concours pour les logements où la ville et Toulouse Métropole sont présents et émettent un avis. Pour les activités, des échanges multiples avec la ville sur le volet architectural sont effectués. Un Cahier des Charges de Cession de Terrain annexé au compromis de vente est également signé par Toulouse Métropole en amont. Les Permis de Construire (PC) sont contrôlés par Oppidea qui émet un avis sur le respect des fiches de lot et du cahier des prescriptions. La ville est instructrice du PC. A la fin de la construction, un point de contrôle est organisé entre Oppidea et le lot bâti pour vérifier le respect du PC. La ville reprend la gestion de suivi d'évolution du lot.

Avis du CE : Il prend acte des moyens de gestion de la ZAC sous le contrôle de la municipalité.

55 – Corrections demandées par le CE :

- Notice Explicative, p 15 : supprimer la référence à un programme de logement au sud-ouest de la ZAC .
- Localisation des ilots J1b, J1a et O : ajouter la carte issue du site internet d'Oppidéa "Quartier parc de l'escalette à Pibrac".
- Notice Explicative p18 : clarifier : "48 ha dont 25 ha d'ENAF, 6 ha consommés et 2012, 15,43 ha en 2011-2021 et 25 ha 2021-2031 Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Réponse de TM :

La carte pourra être rajoutée au dossier d'approbation.

Concernant le dernier point, c'est une confusion dans l'écriture du dossier qui pourra être rectifiée à l'approbation. La ZAC de l'Escalette fait bien 48 ha dont environ 25 ha d'ENAF impactés.

En 2021, on compte 4,8 ha d'ENAF consommés.

De 2021 à 2031, il pourrait y avoir une consommation de 19,7 ha qui correspondent à la phase 2 de l'opération et au lot O.

Le reste des ENAF présents sur la ZAC et non impactés par l'urbanisation représentent 3,3 ha.

Avis du CE : Ces trois corrections devront être apportées au dossier.

E5
E6
PJ E6-
1,2,3,4,5,

6- ER 2 et ER 10 pour les ronds points :

61- Difficulté de localisation sur la carte qui entraîne des confusions :

- ER 2 : Concernant l'élargissement de l'ER2, il est noté qu'aucun espace naturel n'est consommé; ce n'est pas ce que montre le graphique P 30 ; C'est une partie de l'espace boisé à conserver qui est consommée.

L'antenne orange n'apparaît sur aucun des deux plans, pourquoi ? Y aura -t-il aménagement pour les piétons et mobilités douces (REV de l'autre côté de la voie)? A noter que la voie ferrée n'est pas portée sur le plan! Expliquer.

Réponse de TM :

Les fonds de plan du PLU sont réalisés à partir du cadastre. Les antennes relai n'apparaissent pas au cadastre, ni les voies de chemin de fer (blanc).

L'ER n°2 consommera un Espace Boisé Classé (EBC) mais pas un Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF).

Avis du CE : La procédure de modification du PLU exclue la réduction d'Espaces Boisés Classés. Ce projet n'est donc pas recevable dans l'état.

62 -ER 10 : un projet inchangé depuis le PIUi-H annulé malgré les avis successifs de la commission d'enquête et du conseil municipal :

- Mr Cattelan : "Propriétaires des terres agricoles concernées, nous savons que ce giratoire est nécessaire vu la dangerosité et la configuration de l'intersection actuelle, mais pas comme il est planifié actuellement !

Cette intersection est entourée de terres agricoles, de bois classés, de terrains privés et d'une stèle.

Le projet de la 5^o modification du PLU est de décaler d'une cinquantaine de mètres le giratoire de l'intersection actuelle et de modifier le tracé de la M37. Cette hypothèse préserve les bois, mais « cannibalise » les alentours : pour ne pas déclasser 200m² de bois on veut rajouter 600m² de goudron et enlever 1 hectare de terres agricoles (10000 m²). En effet, la modification de la M37 dessinera un arc de cercle qui enclavera, en plus, un demi hectare entre la voie à créer et la route actuelle (qui restera pour accéder à la stèle une fois par an !).

En déclassant une faible superficie de bois, le giratoire pourrait se situer sur l'intersection actuelle, la stèle trôner au centre du giratoire et ainsi utiliser moins de terre agricole : le tout pour un budget moindre (superficie moindre, moins de terrassement, moins de goudron...) et une faisabilité plus rapide...

Il est important de protéger les bois classés, mais vital de sauvegarder les terres agricoles ; cela me semble primordial pour Toulouse Métropole !

Après l'avoir étudié, le conseil municipal de Pibrac a émis plusieurs recommandations sur le projet lors du conseil municipal du 4 décembre 2017, et a jugé excessif l'emprise au sol pour ce giratoire.

Nous avons fait ces remarques en mai 2018, lors de l'enquête publique du PLUi-H. L'enquêteur public avait notamment fait deux remarques (Tome 1, rapport Volume 7, Chapitre 2, page 11 sur 38, page 84 sur 140) :

- « Les demandes formulées par cette personne, bien en amont de l'enquête publique ont-elles été prises en compte pour déterminer l'implantation du giratoire ? » **NON**

- « L'emplacement réservé est justifié mais il paraît souhaitable que l'implantation de ce giratoire et des infrastructures prennent en compte les observations formulées et ce afin de parvenir à un consensus avec les propriétaires concernés et d'éviter toutes difficultés lors de la DUP. »

A noter que le chemin du chéri ô est un chemin actuellement impraticable de 3 mètres de large, qui pourra servir au mieux de piste cyclable.

J'ai déposé un dossier "papier" dans ce sens, le 17 janvier 2023, auprès de l'enquêteur public, à la mairie de Pibrac.

Réponse de TM :

La construction d'un giratoire doit vérifier d'un point de vue technique des règles de conception géométriques (largeur d'anneau, position de l'axe des branches, largeur des branches d'entrée et sortie). Le giratoire ne peut donc être envisagé à l'intersection actuelle sans modification des branches.

Il serait impossible aux engins de grande taille type poids lourds d'effectuer le mouvement de tourne à droite en conservant les axes actuels. La suppression d'un mouvement de circulation n'est pas entendable sur ce futur carrefour, ce qui a rendu nécessaire de décaler le rabattement de la route M37 vers le Nord afin qu'il soit conforme aux usages. L'option de décalage vers le Sud n'a pas été envisagée (présence d'un Espace Bois Classé) à préserver au maximum .

L'arc de cercle entre la route M37 actuelle et le rabattement futur doit répondre ultérieurement à plusieurs destinations: aire de covoiturage, futur arrêt de transport en commun, stationnement pour les commémorations, mise en valeur de la stèle,

*aménagement paysager avec débitumisation de la voie désaffectée.
Pour l'heure actuelle le projet est au stade des études préliminaires . L'avant projet et le projet ne sont pas définitivement calés.*

5 variantes ont été proposées à la Commune de PIBRAC. Celle qui a été retenue, consomme le moins de foncier et prévoit un giratoire axé sur la route M24 actuelle (4 ou 5 branches restant encore à trancher). Les surfaces annoncées par Mr CATTELAN paraissent plus importantes que celles relevées.

Enfin, dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi-H, la Commission d'Enquête n'avait pas donné suite à la requête et l'emplacement réservé pour le giratoire n'avait pas été modifié.

Extrait du rapport d'enquête publique sur le PLUi-H de Toulouse Métropole, en date du 19 septembre 2018:

AVIS de la Commission d'Enquête :« Cette observation est à rapprocher de l'observation 2019 et les arguments et éléments

développés dans ces deux observations ont été pris en compte par la CE pour son avis.

La CE note que la nécessité du giratoire n'est pas contestée par les personnes qui ont formulé cette observation ni par les responsables communaux.

Dès lors, l'emplacement réservé est justifié mais il paraît souhaitable que l'implantation de ce giratoire et des infrastructures prennent en compte les observations formulées et ce afin de parvenir à un consensus avec les propriétaires concernés et d'éviter toutes difficultés lors de l'enquête de la DUP. La CE ne donne pas suite à la requête."

Avis du CE : La commission d'enquête n'a pas donné suite à la requête mais elle a recommandé de prendre en compte les observations formulées. Il est étrange que le propriétaire concerné ne fasse pas état des 5 variantes qui ont été proposées à la municipalité.

Le commissaire enquêteur s'en tient aux observations de TM : "Pour l'heure actuelle le projet est au stade des études préliminaires . L'avant projet et le projet ne sont pas définitivement calés ".

Mais surtout, il constate que la procédure de modification d'un PLU ne permet pas de réduire une surface agricole . Ce projet n'est donc pas recevable en l'état.

Ce point fera l'objet d'une discussion complémentaire..

CRPP 2
E4
PJ E24

7- Modification du règlement écrit de la zone agricole : un risque de mitage de la zone A

- "La modification proposée permettra la construction de n'importe quelle nature de bâtiment en zone agricole y compris des maisons individuelles puisqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Cette modification va à l'encontre des réglementations en vigueur , notamment la loi "Climat et Résilience", et ne peut donc être acceptée en l'état. "

- "Concernant l'autorisation de construction sur les parcelles agricoles, la modification proposée est très floue et permissive laissant la porte ouverte à une consommation excessive des espaces. Il devrait être introduit une limite à 20% des surfaces bâties actuelles pour les éventuelles évolutions de construction. La rédaction « qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole » laisse la porte ouverte à tout ou presque et en particulier des constructions privées : il est nécessaire de maintenir la restriction de construction à des constructions nécessaires au service public".

- Association Pibrac Avenir : "Pour ce qui est de la zone agricole, il est proposé d'alléger le règlement écrit en autorisant des constructions, la seule restriction étant qu'elles ne

soient pas « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole », restriction bien légère et qui autorise finalement n'importe quelle construction, ce qui est contraire à toutes les préconisations actuelles en matière d'environnement. Nous souhaitons que la zone agricole reste à vocation agricole et qu'aucune construction ne puisse être réalisée sur ces espaces agricoles ou naturels".

Existe-t-il des projets municipaux qui justifieraient une telle modification? Quelles limites encadrantes proposez-vous pour en réduire les risques ?

Réponse de TM :

La modification du règlement de la zone A vise à mettre le règlement écrit de Pibrac en conformité avec la rédaction du Code de l'Urbanisme en reprenant strictement l'article L151-11 afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La modification proposée ne permettra en aucun cas la construction de maisons individuelles. Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation pour l'agriculteur dont la présence permanente sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de son activité ou les extensions limitées des constructions déjà existantes, ainsi que quelques équipements publics strictement limités par la jurisprudence en zone agricole. Les zones agricole et naturelle restent très encadrées en termes d'autorisations de construire délivrées et font l'objet d'une surveillance renforcée des services de l'État au titre du contrôle de légalité pour en assurer la préservation.

Avis du CE : C'est précisément ces précisions restrictives qu'attend le public. Le CE recommande de les rajouter à la suite de la modification. Il restera tout de même l'incertitude générée par : " quelques équipements publics strictement limités par la jurisprudence en zone agricole ". Ce point fera l'objet d'une discussion complémentaire

24 – DISCUSSION ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

241 Avis sur le déroulement de l'enquête :

- *Dossier d'enquête* : Il comportait l'ensemble des pièces réglementaires obligatoires mais il restait difficilement compréhensible par un public non averti en l'absence de cartographie explicite et lisible notamment dans la notice explicative, p 11,12,15,et 24.

- *Information préalable du public* : La publicité officielle (4 parutions dans la presse ; affichage de l'avis d'enquête sur les sites prévus, dépôt du dossier d'enquête sur les sites internet de la commune de Pibrac et de Toulouse-Métropole) a été conforme au règlement, mais on peut déplorer un déficit d'information, les moyens de communication habituels de la municipalité (panneaux d'affichage électronique, bulletins municipaux, pub boîtes aux lettres...) n'ayant été mis à contribution qu'exceptionnellement, d'où les reproches du public participant.

-*Déroulement de l'enquête* : Les prescriptions réglementaires de l'arrêté n°ATG-22-0274 du 1^o décembre 2022 ont été appliquées.

Aucun incident n'est venu perturber le déroulement de l'enquête, à part un déménagement de salle au cours de la 3° permanence imposé par la préparation d'une réunion du Conseil Municipal.

La participation du public a été modeste : 15 personnes reçues au cours des permanences du CE et 4 documents déposés et annexés au registre papier de Pibrac. Le registre numérique a reçu 148 visites pour 119 visiteurs qui n'ont téléchargé aucune pièces du dossier d'enquête ; 25 d'entre eux (dont plusieurs doublons) ont déposé une contribution avec ou sans pièces jointes. Cette participation réduite peut s'expliquer par les objectifs limités de cette 5° Modification du PLU qui excluait de facto toute modification du zonage, sauf en ZAC de l'Escalette.

A la date de la rédaction du rapport, le Conseil Municipal de Pibrac ne s'est pas prononcé sur le projet.

242 Avis sur les objets du projet contestés par le public :

2421 – Déficit de documentation graphique dans la notice de présentation (cf § 3-2 ci-dessus) : même si Toulouse-Métropole dans son mémoire en réponse élude la critique, l'insuffisance de définition et de légende des photos p 11, 12, 15 et 24 n'est pas contestable. La nécessaire compréhension du projet par le public est un impératif. Aussi le CE recommande-t-il de :

- compléter la notice de présentation par une copie couleur format A3 de la version en vigueur du PLU de Pibrac (zonage) ;

- apporter les corrections suivantes :

- Notice Explicative, p 15 : supprimer la référence à un programme de logement au sud-ouest de la ZAC .
- Localisation des ilots J1b; J1a et O : ajouter la carte issue du site internet d'Oppidéa "Quartier Parc de l'Escalette à Pibrac".
- Notice Explicative p18 : clarifier : "48 ha dont 25 ha d'ENAF, 6 ha consommés et 2012, 15,43 h&a en 2011-2021 et 25 ha 2021-2031 Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.

(RECOMMANDATION n°1).

2422 - Application du taux de 35 % et du seuil de 400 m² de Surface Plancher pour les LLS en zone UA, UB, UC, 1AU ; avantages et risques : Cette nouvelle règle vise à faire évoluer le taux de Logements Locatifs Sociaux de 30 % à 35 %, des surfaces plancher de toute opération d'aménagement, de lotissement ou de construction, le seuil des 400 m² de surface plancher inscrit au PLU opposable (4° Modification du 29/06/2017) étant inchangé (Le PLUi-H annulé prévoyait un passage à 800 m²).

T.M. justifie son choix : *« L'ensemble des modifications proposées visent à soutenir la production de logements locatifs sociaux. En effet le taux de LLS de la commune était de 11,63 % au 1° janvier 2021. Or, la commune est soumise à un objectif de LLS fixés par l'Etat sur chaque période triennale. Les objectifs de rattrapage pour la période triennale 2020-2022 était de 162 logements locatifs sociaux. A ce jour, la commune ne peut remplir ses objectifs ni anticiper la croissance des résidences principales et doit supporter des pénalités financières importantes.*

Le CE juge cette mesure réaliste et susceptible de permettre à terme à la commune de se rapprocher des taux de LLS imposés par l'Etat, toute autre solution (notamment la proposition de développer les logements sociaux dans de nouveaux quartiers) contrevenant à la loi Climat et Résilience.

Le public concerné met idéalement en avant les risques de détérioration du cadre de vie

social et environnemental paisible de Pibrac sans le confronter à la réalité des pénalités imposées au budget municipal.

Le CE ne donnera donc pas suite à cette objection.

2423- Application de la règle de « un Logement Locatif Social égale une seule place de stationnement » en zone urbanisée : Certes, la 5^o modification du PLU ne modifie pas la règle antérieure de « 1 LLS =1 emplacement de parking » mais le public concerné estime que l'afflux de LLS va aggraver les problèmes de stationnement et de circulation propres à Pibrac. Selon eux, les locataires des LLS disposent régulièrement de deux véhicules, surtout si le couple travaille, et en raison de la grande déficience des réseaux de transports en commun locaux ; donc, plus de logements sociaux, c'est plus de véhicules hors stationnement réglementaire ou en circulation aux heures de pointe, aggravant ainsi les ralentissements et les risques pour la sécurité des autres usagers.

T.M. met en avant le développement futur des transports collectifs entre Pibrac et Toulouse : prolongement du service ferroviaire entre Colomiers et l'Isle-Adam, arrivée de la 3^o ligne de métro à Colomiers, Réseau express vélo passant par Pibrac....

Mais reste inflexible dans sa réponse : « *Pour le logement social, il ne peut pas être exigé plus d'1 place comme expliqué précédemment que l'on soit à Toulouse ou Pibrac* »

Le CE juge que le problème récurrent est bien celui des transports en commun très insuffisants pour désenclaver Pibrac et permettre aux actifs de se passer de la voiture pour gagner leurs lieux de travail. Il recommande une étude statistique pour connaître le nombre de voitures par logement Locatif Social sur la commune. Si ce chiffre donne raison aux lanceurs d'alerte, la municipalité aura le choix entre assumer les conséquences d'une aggravation des conditions de circulation et de sécurité des cyclistes et piétons, ou solliciter une dérogation temporaire à la règle d'un seul emplacement par logement locatif social jusqu'à ce que la ville de Pibrac soit desservie régulièrement par des liaisons ferroviaires ou lignes bus. (RECOMMANDATION n° 2).

2424 – Modification des règles écrites de stationnement pour les résidences sociales : Il est important de dissiper une confusion pour une partie du public : cette modification ne s'applique qu'en zone UAa et Uab, c'est à dire le centre-ville et ne concerne que les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les Foyers Jeunes Travailleurs et résidences habitat Jeunes. La nouvelle règle portée à l'art UA-12 il sera exigé une place de stationnement par logement, trois places d'hébergement équivalant à un logement.

T.M. justifie cette modification : « *les résidences sociales, pensions de famille notamment s'adressent à des publics à faible ressources, et nécessitant un accompagnement spécifique eu égard aux difficultés qu'ils rencontrent et qui sont de fait très faiblement motorisés... L'abattement de stationnement vise donc à tenir compte de la spécificité de ces résidences, et limiter le coût et l'impact environnemental d'équipements qui seraient ensuite sous-utilisés.*

Le CE estime que la règle de 1 emplacement de parking pour 3 hébergements est réaliste mais pourrait conduire à des situations tendues (cas exceptionnel d'un seul emplacement pour cinq hébergements). Par ailleurs, bien que le nombre de résidences sociales en centre-ville devrait rester très limité, cette modification mériterait d'être associée à une étude sur le besoin avéré en emplacements visiteurs en priorité sur le foncier de la résidence, l'hypothèse d'emplacements réservés sur le domaine public

voisin paraissant très aléatoire, (RECOMMANDATION n°3).

2425– Modification du zonage du parc de l'escalette : avantages et inconvénients (cf § 3-51) : Selon T.M., « *La superficie transférée du secteur à dominante économique au secteur à dominante habitat dans le cadre de cette procédure est : hors voirie : 48 530 m² / avec voirie : 52 710 m².. A la fin de l'aménagement du secteur Nord de la ZAC, le nombre total de logements attendus sur les parcelles maîtrisées par la ZAC est de 125 logements dont 48 logements sociaux..* »

Cette modification s'inscrit parfaitement dans la volonté de la municipalité de favoriser la production de logements et notamment de Logements Locatifs Sociaux. Elle est donc cohérente même si elle réduit d'autant la superficie réservée à la zone d'activité économique pour laquelle la Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'émet pas de réserve dans son avis, de même que le SMEAT qui la juge compatible avec le SCOT.

Le CE juge donc cette modification du zonage de la ZAC de l'Escalette favorable sur le fond. Sur la forme, un problème se pose : la procédure de modification du PLU n'est pas compatible avec une modification du zonage ; il appartient au juriste de dire si, s'agissant d'une zone déjà constructible, cette modification du zonage est acceptable ou non (RESERVE n° 1)

2426 - Défrichage et compensation en zone du parc de l'Escalette (cf : § 3-53) : Les autorisations de défrichage de 4 450 m² en ilot G et 500 m² en ilot I impliquent un reboisement compensatoire de 10540 m² acté par l'AP modificatif du 12 nov 2019. A cette date, soit plus de 3 ans après, aucune opération de reboisement ne semble avoir débuté .

Pour justifier ce retard qui amène le public à douter de la volonté de mettre en œuvre les boisements compensateurs, T.M. fait état des lenteurs administratives imputables tant à son écologue « IF Consultant » qu'aux Services de l'Etat et aux aléas divers qui ont perturbé la chronologie initiale mais confirme que « *Sous réserves... le reboisement de cette zone sera fait à l'hiver 2023/2024 par OPPIDEA..* ».

Le CE estime que ces retards intempestifs sont de nature à porter atteinte, aux yeux du public, à la crédibilité de l'entreprise et à l'intérêt public. Aussi recommande-t-il que des solutions urgentes soient trouvées en concertation avec OPPIDEA, La DREAL et la DDT 31, l'échéance annoncée pour le début du reboisement à l'hiver 2023-2024 devant être respectée (RECOMMANDATION n° 4).

2427 - Compatibilité ER 2 (cf § 3-61) : Concernant l'élargissement de l'ER2 prévu pour un rond-point, il est noté qu'aucun espace naturel n'est consommé, ce qu'infirmes la cartographie (notice explicative P30). TM reconnaît que « *L'ER n°2 consommera un Espace Boisé Classé (EBC) mais pas un Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF).*

Le CE objecte que l'urgence d'aménager ce carrefour se heurte à la réglementation de la procédure de modification du PLU qui ne permet pas de réduire un Espaces Boisés

Classés (Notice Explicative P.6, §1.2.1). Ce projet n'est donc pas recevable dans l'état et relève du futur PLUi-H (RESERVE n°2).

2428- Compatibilité ER 10 (cf § 3-62) : Cet Espace Réservé est prévu pour créer un rond-point sur un carrefour reconnu dangereux. Ce projet figurait intégralement dans le PLUi-H annulé, malgré des critiques du public et du Conseil Municipal de Pibrac pendant l'enquête publique et les recommandations de la commission d'enquête au motif principal qu'il supprimait 10 000 m² de surface agricole. Cinq projets différents auraient été étudiés techniquement selon T.M. sans qu'il soit fait allusion à une concertation du public ou du propriétaire du terrain agricole qui s'oppose au projet.

Le CE objecte que l'urgence d'aménager ce carrefour se heurte à la réglementation de la procédure de modification du PLU qui ne permet pas de réduire une zone agricole (Notice Explicative P.6, §1.2.1). Ce projet n'est donc pas recevable dans l'état et relève du futur PLUi-H, (RESERVE n°3).

2429 - Modification du règlement écrit pour la zone agricole (cf § 3-7) : Selon T.M., « *La modification du règlement de la zone A vise à mettre le règlement écrit de Pibrac en conformité avec la rédaction du Code de l'Urbanisme en reprenant strictement l'article L151-11 afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme...*

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation pour l'agriculteur... ou les extensions limitées des constructions déjà existantes, ainsi que quelques équipements publics strictement limités par la jurisprudence en zone agricole... »

Le public estime que ces modifications réglementaires apportées au texte initial ne sont pas de nature à protéger sûrement le domaine agricole et craint des dérives laxistes dans l'interprétation des demandes d'autorisations, notamment à propos de : " quelques équipements publics strictement limités par la jurisprudence en zone agricole " ou encore : " les constructions nécessaires à des équipements collectifs..."

Le CE estime que les craintes décrites par le public ne sont pas argumentées mais il recommande d'ajouter à titre de sauvegarde ou de principe de précaution une liste non exhaustive d'équipements publics susceptibles d'être autorisés en zone Agricole. (RECOMMANDATION n° 5)

25- BILAN AVANTAGES -INCONVENIENTS

OBJETS	AVANTAGES	INCONVENIENTS
1-Ajuster l'outil en faveur du Logement Locatif social (passage à 35 % de LLS dès 400m ² de Surface plancher)	- Sortir de la « zone rouge » des 11,63 % de LLS, - Réduire les pénalités financières imposées au budget de la commune, - Faire évoluer dans ce sens les seules zones concernées : UA, UB, UC, 1AU,	- Appréhension des résidents voisins soucieux de leur tranquillité , - Perception sociale négative des futurs locataires des LLS, - Crainte des propriétaires voisins d'une décote immobilière induite par la présence de LLS

	<ul style="list-style-type: none"> - Mesure sans incidence sur la densification urbaine et l'artificialisation des sols, - Mesure qui ne remet pas en cause le seuil actuel de déclenchement de 400 m² de SP, 	<p>dans leur résidence ,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crainte pour l'insuffisance des emplacements de parking pour les LLS.
<p>2- ZAC de l'Escalette</p> <p>2-1- Evolution concernant le zonage et la traduction règlementaire de l'OAP de la ZAC de l'Escalette : modification des limites AUE/AUEI au profit de la zone réservée à l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nouveaux espaces réservés à l'habitat : 48 530 m² hors voiries pour une cible évaluée à 125 logements dont 48 LLS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction d'autant de la zone à dominante économique , - Une modification de zonage n'est pas compatible avec la procédure de modification d'un PLU mais relève d'une révision du PLU.
<p>2-2- Inscription d'Espaces Boisés Classés (EBC) par arrêté préfectoral de compensation pour la ZAC de l'Escalette.</p>	<p>Sécurisation d'une superficie de compensation conforme aux prescriptions règlementaires en vigueur.</p>	<p>Retard de 3 ans pour les plantations prévues, suite à un manque de coordination entre les administrations parties prenantes susceptible de porter atteinte à la crédibilité du projet.</p>
<p>3- Modification du règlement écrit de la zone agricole A.</p>	<p>Mise en conformité stricte avec l'art L151-11 du code de l'urbanisme .</p>	<p>Règlementation jugée insuffisamment contraignante et susceptible d'être interprétée au détriment de la zone agricole ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Craintes d'érosion progressive d'une surface agricole de 1061 ha. qui fait de Pibrac une commune à dominante agricole,
<p>4- Règles de stationnement pour les LLS et les résidences sociales</p> <p>- 4-1 Confirmation des règles de stationnement pour les LLS ;</p> <p>-4-2 : Modification des règles de stationnement pour les résidences sociales</p>	<p>La règle de 1 emplacement de parking par LLS était déjà en vigueur au PLU de Pibrac.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Application des normes nationales : 1 emplacement de parking pour 3 hébergements, - Mesure marginale qui ne 	<p>Cette réglementation est remise en cause par le public qui l'estime inadaptée à la situation enclavée de Pibrac sans possibilité de TC pour les couples actifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crainte de manque de places de parking induisant des stationnements sauvages et des difficultés de circulation,

	concerne que les zones UAa et UAb, - Mesure qui contribue à réduire l'artificialisation des sols.	- Normes nationales jugées non adaptées à une commune rurale très mal desservie en transports en commun
5- Création de deux emplacements réservés pour aménagement de la voirie :		
- 5-1 : élargissement de l'ER 2	- Mesure jugée nécessaire et urgente pour sécuriser la circulation sur cet axe	- Opération qui consommera un EBC sans compensation ; - Procédure de modification d'un PLU incompatible avec une réduction d'EBC (cf, notice explicative P6, §1.21)
- 5-2 :Création de l'ER 10.	- Mesure jugée nécessaire et urgente pour sécuriser la circulation sur ce carrefour et qui préserve 200m ² d'Espace Boisé.	- Opposition des propriétaires de l'indivision , - Opération qui consommera 10 000m ² de terrains agricoles et qui entraînera 600 m ² d'artificialisation (asphaltage), - Procédure de modification d'un PLU incompatible avec une réduction d'une zone agricole. (Cf, notice explicative P6, §1.21)

26- POINTS POSITIFS JUSTIFIANT D'UN AVIS FAVORABLE

26-1 : Objets du projet jugés prioritaires et urgents pour la cohérence administrative :

- 1 : Ajustement de l'outil en faveur du Logement Locatif Social ;
- 2 : Plantations de compensation en ZAC de l'Escalette ;
- 3 : Modification des limites AUE/AUE1 de la ZAC de l'Escalette.

26-2 : Objets du projet jugés prioritaires pour la sécurité :

- 4 : Agrandissement de l'ER 2 ;
- 5 : Création de l'ER 10 .

26-3 : Objet du projet jugé utile mais non prioritaires et non urgents :

- 6 : Modification du règlement écrit de la zone agricole.

1: Ajustement de l'outil en faveur du Logement Locatif Social : le CE juge cette mesure réaliste et urgente car susceptible de permettre à terme à la commune de se rapprocher des taux de LLS imposés par l'Etat et de réduire ainsi les pénalités lourdes imposées au budget municipal ; les craintes subjectives de détérioration du cadre de vie social émises par le public ne sont pas en mesure de remettre en cause l'objectif.

2 : Plantations de compensation en ZAC de l'Escalette : le CE juge les projets de plantation complémentaires réglementaires, cohérents et urgents. Il estime que ces retards intempestifs sont de nature à porter atteinte, aux yeux du public, à la crédibilité de l'entreprise et à l'intérêt public. Aussi recommande-t-il que des solutions urgentes soient trouvées en concertation avec OPPIDEA, La DREAL et la DDT 31, l'échéance annoncée pour le début du reboisement à l'hiver 2023-2024 devant être respectée.

3 : Modification des limites AUE/AUE1 de la ZAC de l'Escalette : Le CE juge cette modification du zonage de la ZAC de l'Escalette favorable sur le fond car susceptible de faire face à la demande croissante de logements sur Pibrac et parallèlement accroître le taux de LLS. Sur la forme, un problème se pose : la procédure de modification du PLU n'est pas compatible avec une modification du zonage ; il appartient au juriste de dire si, s'agissant d'une zone déjà constructible, cette modification du zonage est acceptable ou non.

4 : Agrandissement de l'ER 2 : Le CE reconnaît le caractère prioritaire et l'urgence de l'aménagement de ce carrefour pour la sécurité du trafic, mais son caractère réglementaire n'est pas avéré : cette opération va réduire un Espace Boisé ; or la procédure de modification d'un PLU ne permet pas de réduire un Espaces Boisé Classé comme le confirme la Notice Explicative P.6, §1.2.1. Ce projet n'est donc pas recevable dans l'état et relève plutôt d'une révision du PLU.

5 : Création de l'ER 10 : Le CE reconnaît le caractère prioritaire et l'urgence de l'aménagement de ce carrefour pour la sécurité du trafic mais son caractère réglementaire n'est pas avéré : cette opération va consommer notamment 10 000m² de terres agricoles cultivées ; or la réglementation de la procédure de modification d'un PLU ne permet pas de réduire une zone agricole (Notice Explicative P.6, §1.2.1). Ce projet n'est donc pas recevable dans l'état et relève plutôt d'une révision du PLU

6 : Modification du règlement écrit de la zone agricole : Le CE reconnaît le caractère réglementaire de la modification proposée mais est réservé sur son urgence. Il estime que les craintes décrites par le public ne s'avèreraient que dans le cas d'un dysfonctionnement de l'administration dans la procédure d'autorisation de construire. A titre de sauvegarde ou de principe de précaution, il recommande d'établir et de joindre au projet une liste non exhaustive d'équipements public susceptibles d'être autorisés en zone Agricole.

En résumé, le commissaire enquêteur reconnaît l'utilité et le caractère positif de l'ensemble des objets du projet globale justifiant un avis favorable, sous réserve que la procédure de modification du PLU soit conforme pour trois d'entre eux.

27- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis motivé, réserves et recommandations.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41, L153-43 et R153-8 à R153-10,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P. L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Pibrac, 4° modification du 29-06-2017,

Vu l'arrête du Président de Toulouse Métropole AGT-22-0274 du 01 décembre 2022 portant ouverture de l'enquête publique relative à la 5° modification du PLU de Pibrac,

Vu la décision n° E22000134-31 en date du 21-09-2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Pibrac,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Vu les avis des PPA dont celui de la MRAe concluant à « l'absence de risque d'impact potentiel notable sur l'environnement ».

Vu les contributions du public recueillies sur le registre numérique et sur le registre papier de Pibrac pendant la durée de l'enquête,

Vu le mémoire en réponse de Toulouse-Métropole reçu le 24 février 2023,

Vu que le projet vise **PRIORITAIREMENT** à ajuster les outils en faveur du logement locatif social pour rattraper les retards accumulés (11,63 % de LLS en 2021 au lieu des 20 % exigés), à s'adapter à l'accroissement permanent de la population de Pibrac et à réduire les pénalités administratives qui grèvent lourdement le budget municipal,

Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de 5° modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PIBRAC, tel qu'il est décrit dans le dossier soumis à l'enquête, avis favorable assorti de :

- **3 RESERVES** visant à vérifier si la procédure de Modification du PLU est compatible avec trois des objets désignés ;
- **5 RECOMMANDATIONS** visant à améliorer la lisibilité des objectifs, à adapter la réglementation aux contraintes d'une municipalité enclavée, à rechercher des mesures de sauvegarde pour éviter de nouveaux retards et des dérives.

- **RESERVE n° 1** : Concernant la modification du zonage du Parc de l'Escalette (§ 2425 ci-dessus) : Sur la forme, la procédure de modification du PLU n'est, en principe, pas compatible avec une modification du zonage ; il appartient au Droit de dire si, s'agissant d'une zone déjà constructible, cette modification du zonage est acceptable.

- **RESERVE n° 2** : Concernant la compatibilité de l'ER 2 (§ 24 27 ci-dessus) : L'urgence d'aménager ce carrefour se heurte à la réglementation de la procédure de modification du PLU qui ne permet pas de réduire un Espaces Boisés Classés (Notice Explicative P.6, § 1.2.1). Ce projet n'est donc pas recevable dans l'état et relève du futur PLUi-H ou d'une procédure de révision.

- **RESERVE n° 3** : Concernant la compatibilité de l'ER 10 (§ 2428 ci-dessus) : L'urgence d'aménager ce carrefour se heurte à la réglementation de la procédure de modification du PLU qui ne permet pas de réduire une zone agricole (Notice Explicative P.6, §1.2.1). Ce projet n'est donc pas recevable dans l'état et relève du futur PLUi-H ou d'une procédure de révision.

- **RECOMMANDATION N° 1** : Concernant le déficit de documentation graphique dans la notice de présentation et pour améliorer la lisibilité des objectifs : annexer au projet les documents listés au § 2421 ci-dessus.

- **RECOMMANDATION N° 2** : Concernant l'application de la règle de « un Logement Locatif Social égale une seule place de stationnement » en zone urbanisée (§ 2423 ci-dessus) : lancer une étude statistique pour connaître le nombre de voitures par Logement Locatif Social sur la commune. Si ce chiffre donne raison aux lanceurs d'alerte, la municipalité aura le choix entre assumer les conséquences d'une aggravation des conditions de circulation et de sécurité des cyclistes et piétons, ou solliciter une dérogation temporaire à la règle d'un seul emplacement par logement locatif social jusqu'à ce que Pibrac soit desservi régulièrement par des liaisons ferroviaires ou lignes bus

- **RECOMMANDATION N° 3** : Concernant la modification des règles écrites de stationnement pour les résidences sociales (§ 2424 ci-dessus) : cette modification mériterait d'être associée à une étude statistique sur le besoin avéré en emplacements visiteurs dans les résidences sociales de Pibrac, chiffres à prendre en compte pour les constructions futures.

- **RECOMMANDATION n° 4** : concernant l'arrêté de défrichage et de compensation en zone du Parc de l'Escalette (§ 2426 ci-dessus) : pour rattraper le retard de 3 ans enregistré pour les opérations de boisement compensatoire, rechercher et trouver des solutions urgentes en concertation avec OPPIDEA, la DREAL et la DDT 31.

- **RECOMMANDATION n° 5** : concernant le règlement de la zone Agricole (§ 2429 ci-dessus) : en réponse aux craintes du public concerné, ajouter à titre de sauvegarde et de principe de précaution une liste non exhaustive d'équipements publics susceptibles d'être autorisés en zone Agricole.

Fait à BRESSOLS, le 13 avril 2023

Le commissaire enquêteur,

Jean-Guy Gendras

